BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 261/2023

Daniela mart Christopher Falzon (K.I. 132274M);
Stefan Xuereb (K.I. 675741M);
Onorevoli Imhallef Dottor Giovanni Bonello (K.I. 443736M);
Onorevoli Imhallef Dottor Alberto Magri (K.I 251647M);
Renato Magri (K.I. 657954M);
Alessandro sive Sandro Magri (K.I. 646345M);
Matthew Borg (K.I. 172098M)

-vs-

Maria sive Mariella Chetcuti (K.I. 762961M);
Elizabeth Chetcuti (K.I. 29269M)
A**wtorita` tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Daniela Falzon et** fit-12 ta' Mejju 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond **67, Triq San Vincenz, Sliema** kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' **€1.82**, liema koncessjoni enfitewtika temporanja originali tiskadi fl-2027 a favur il-Joint Office.*
2. *Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-kompjant Imhallef Dottor Alberto Magri b'kuntratt tal-5 ta' April 1943 fl-Atti tan-Nutar Mario Bonello, **DOK X** hawn annessa u mmarkata.*

3. *Illi l-imsemmi Imhallef Magri, ikkonceda il-fond imsemmi lill-imsemmi Joseph Chetcuti, illum mejjet, b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tas-7 ta' Ottubru 1970 u dan b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 51 sena, b'dan li c-cens annwu u temporanju kellu jizdied b'7% kull 17-il sena, versu cens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem, dekorribbli mill-15 ta' Ottubru 1970, sal 14 ta' Ottubru 2021, u dan skont kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1970 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***DOK Y****.*

4. *Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fl-14 t'Ottubru 2021.*

5. *Illi in effetti, din il-proprjeta` in kwistjoni, illum hija proprjeta` in kwantu ghal ¾ indivizi bejn l-Imhallef Giovanni Bonello, Daniela Falzon u Stefan Xuereb u in kwantu ghal ¼ indiviz bejn l-ahwa Magri u Matthew Borg.*

6. *Illi konsegwentement, ai termini tal-Art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati ulied u bhala eredi tal-mejtin Joseph u Concetta Chetcuti, ghandhom dritt jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera stante illi fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni emfitewtika temporanja huma kienu sub-utilisti temporanji tal-istess fond u ordinarjament residenti fl-istess fond biex ai termini tal-Artiklu 12A tal-Kap 158 ghandhom dritt jokkupaw il-fond taht titolu ta' kera, skont* ***DOK Z****, ossia kopja tar-registru elettorali.*

7. *Illi fil-fatt l-kera li qed ihallsu llum ghall-fond in kwistjoni huwa ta'* ***€168.21*** *kull 6 xhur bil-quddiem.*

8. *Illi l-Imhallef Alberto Magri miet guvni fl-1 ta' Frar 1972 u b'testment sigriet tat-3 ta' Jannar 1970 li gie miftuh fit-12 ta' April 1972 (insinwa Nru 2742/1972) mis-Sekond Awla tal-Qorti Civili, fejn huwa innomina bhala eredi universali tieghu lit-tlett hutu bniet ossia Dolores sive Lola Magri, Helena sive Lilly Magri u Victoria mart Vincenzo Bonello in kwantu ghal terz indiviz kull wiehed u dan skond testment hawn anness u mmarkat* ***DOK B****.*

9. *Illi Dolores sive Lola Magri mietet testata nhar is-26 ta' Awwissu 1979 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-7 ta' Gunju, 1962 (kopja hawn annessa u mmarkata* ***DOK C****) fuq Helena sive Lilly Magri, biex b'hekk il-wirt tal-Imhallef Alberto Magri, wara l-mewt ta' Lola Magri, kien jappartjeni in kwantu ghal ⅔ indivizi ghal Helena sive Lilly Magri u ⅓ indiviz lil Victoria Bonello.*

10. *Illi Victoria Bonello mietet intestata fit-13 ta' Novembru 1985 u l-wirt taghha iddevolva ab intestato fuq l-unici zewg uliedha l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u Anna mart it-Tabib Joseph Xuereb.*

11. *Illi Anna Xuereb mietet fis-26 ta' Jannar 2014 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tad-9 ta' Novembru 2011 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario fejn innominat bhala l-eredi unversali taghha lit-Tabib Dottor Joseph Xuereb, b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta'*

Jannar 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rosella Soler kopja hawn annessa u mmarkata ***DOK D***.

12. *Illi t-Tabib Dottor Joseph Xuereb miet fis-6 ta' Novembru 2019 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-21 ta' Jannar 2014 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn innomina bhala eredi universali tieghu lill-martu Anna Xuereb li ppremorietu bis-sostituzzjoni vulgari ta' binthom Daniela Falzon, fejn b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Novembru 2020 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossela Soler (**DOK E** hawn anness u mmarkat) u l-wirt taghhom gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

13. *Illi b'kuntratt pubbliku tal-25 Ottubru 2022, fl-Atti tan-Nutar Rossella Soler, (**DOK F** hawn anness u mmarkat) l-imsemmija Daniela Falzon ghamlet donazzjoni u ftehim ta' kompromess ma' huha Stefan Xuereb biex il-wirt ta' missierhom it-Tabib Joseph Xuereb jinqasam bejniethom in kwantu ghal 57.5% lill-Daniela Falzon u in kwantu ghal 42.5% lill-Stefan Xuereb.*

14. *Illi b'hekk, it-terz indiviz li intiret minn Helena sive Lily Magri mill-wirt tal-Imhallef Alberto Magri, ddevolva in kwantu ghal $^{1}/_{6}$ indiviz fuq l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u filwaqt li s-$^{1}/_{6}$ indiviz l-iehor jappartjeni in kwantu ghal 57.5% lil Daniela Falzon u 42.5% lil Stefan Xuereb.*

15. *Illi Helena sive Lilly Magri mietet fis-16 ta' Frar 1992 u skond l-ahhar testment taghha tat-3 ta' Lulju 1984 fl-Atti tan-Nutar John Micallef Trigona (**DOK G** hawn anness u mmarkat) hija nnominat in kwantu ghan-nofs indiviz tal-proprjeta` taghha lill-ohtha Victoria Bonello li ppremorietha, bis-sostituzzjoni ta' uliedha biex b'hekk, l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello akkwista minghand zitu $^{1}/_{6}$ sest tal-propjeta` in kwistjoni in uzufrutt minn tali eredita` taghha, waqt li Anna Xuereb akkwistat $^{1}/_{3}$, ossia $^{1}/_{6}$ in nuda proprjeta` minn tali eredita` u $^{1}/_{6}$ iehor in proprjeta` minn tali eredita`.*

16. *Illi l-mejjet Imhallef Dottor Edoardo Magri wiret ¼ indiviz mid-$^{2}/_{3}$ mill-proprjeta` in kwistjoni imhollija lilu minghand ohtu Helena sive Lily Magri, u huwa miet fl-14 ta' Ottubru 1988 u ghalhekk, il-wirt taghha iddevolva fuqu, u wara l-mewt tieghu l-istess porzjon tal-wirt tieghu ghaddiet fuq l-4 uliedu ossia Alessandro, l-Imhallef Alberto, Maria Elena Borg Magri, illum mejta, u Renato.*

17. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-Imhallef Edoardo Magri, giet ippubblikata fl-1 ta' April 1999 fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza, **DOK H** hawn annessa u mmarkata il-proprjeta` in kwistjoni gied debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

18. *Illi Mara Elena Borg Magri mietet 20 ta' Ottubru 2019 u d-dikjarazzjoni causa mortis taghha giet ippubblikata fit-28 t'Ottubru 2020 fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia (**DOK I**).*

19. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn jitolbu li l-kera tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha*

jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

20. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti qieghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li huma kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju lill-intimati li jkopri ż-żieda tal-kera.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Maria sive Mariella Chetcuti u Elizabeth Chetcuti*** *huwa l-inkwilini tal-fond* ***67, Triq San Vincenz, Sliema****, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati* ***Maria sive Mariella Chetcuti (K.I. 762961M) u Elizabeth Chetcuti (K.I. 29269M)*** *ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. *Tikkundanna lil l-inkwilini intimati* ***Maria sive Mariella Chetcuti (K.I. 762961M) u Elizabeth Chetcuti (K.I. 29269M)*** *jibdew ihallsu dik it-tali kera hekk awmentata mid-data tas-sentenza.*

V. *Jaghti dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-16 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-

kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta**' Maria sive Mariella Chetcuti et** ippreżentata fil-15 ta' Dicembru 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, iżda dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova sħiħa u sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond de quo agitur u b'mod partikolari dwar il-jedd tagħhom li jippromwovu l-azzjoni odjerna*

2. *Illi di più, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond il-Liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlu benefikati estensivi fil-fond de quo agitur, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat għall-eċċipjenti anki tenut kont tal-meżżi li għandhom ir-rikorrenti.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond il-Liġi, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) stabbilita mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju, għandha ssir valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minn Periti nominati minn dan l-Onorabbli Bord f'liema valutazzjoni għandhom jieħdu inkonsiderazzjoni mhux biss il-benefikati li għamlu l-eċċipjenti u/jew l-awturi tagħhom, iżda anki tal-fatt li kif iddikjarat mill-istess rikorrenti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur, huma jsostnu li jgawdu titolu ta' enfitewsi temporanja li jiskadi fis-sena 2027.*

5. *Illi f' kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġu li jipprovaw bi provi tajbin u idoneji, in virtù tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak pretiż minnhom in sostenn tat-talbiet minnhom imressqa.*

6. *Illi fl-aħħar, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jisħqu li m'ghandhomx jiġu akkollati b'ebda spejjeż legali u/jew ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li huma ma jaħtu għall-ebda preġudizzju li, ex gratia argomenti, seta' ġie soffert mir-rikorrenti b'dan li huma sempliċiment użufruwixxew ruħhom mil-liġijiet promulgati mill-Istat għal skop leġittimu.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond 67, Triq San Vincenz, Sliema u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jrid jissodisfa kemm il-kriterju tad-

dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tnejn u sittin (62) sena u ħamsa u ħamsin (55) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[1] Filwaqt li persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul tagħha ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000).

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul tagħha ma jeċċedix il-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

In oltre, ai termini tar-Regolament 8, f'każ li jkun hemm iktar minn persuna waħda li favur jkun hemm il-kirja *in solidum*, huwa biżżejjed jekk persuna waħda (1) minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' sitt mija u sittax-il elf, disa' mija u ħamsin ewro (€616,950).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-intimata Maria sive Mariella Chetcuti għandha depożiti bankarji pjuttost sostanzjali filwaqt li z-zewg intimati ghandhom ishma indivizi f'diversi proprjetajiet li għalkemm il-valur tagħhom ma ġiex ikkomputat ai fini tat-test tal-mezzi xorta waħda jiffurmaw parti mill-patrimonju mmobiljari tagħhom. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom. Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan gie emendat u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tieghu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din il-Qorti, ***Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana*** *et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[6]

Fl-aħħarnett it-Tribunal jirrileva illi fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu iqis il-benefikati illi huma għamlu fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew mill-istess.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tnax-il elf, tliet mija u disgħa u tletin ewro (€12,339) fis-sena.

---

26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi

[6] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Maria sive Mariella Chetcuti u Elizabeth Chetcuti huwa l-inkwilini tal-fond 67, Triq San Vincenz, Sliema, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond 67, Triq San Vincenz, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ta' tnax-il elf, tliet mija u disgħa u tletin ewro (€12,339) fis-sena pagabbli kull tliet (3)) xhur bil-quddiem;
4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lil l-inkwilini intimati Maria sive Mariella Chetcuti (K.I. 762961M) u Elizabeth Chetcuti (K.I. 29269M) jibdew iħallsu *in solidum* il-kera kif awmentata fil-paragrafu preċedenti mid-data ta' din is-sentenza;
5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur